

# Tout savoir sur **L'ÉTAT DES LIEUX**

*Le petit mémo indispensable pour les locataires  
et les propriétaires-bailleurs*

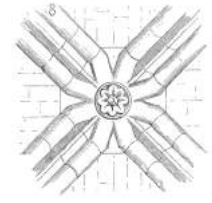
---



[www.fopel.fr](http://www.fopel.fr)  
[contact@fopel.fr](mailto:contact@fopel.fr)

# L'état des lieux

## VÉRITABLE CLÉ DE VOÛTE DU BAIL



**L'état des lieux est le support indispensable à l'exécution du bail,** à deux moments clefs de la vie de ce contrat : lors de sa conclusion et lors de son expiration.

Sa fonction première, la plus connue, est la **description du bien loué**, à l'instant précis de l'entrée dans les lieux du locataire. Un état des lieux décalé dans le temps perdrait sa force probante. Le corollaire de l'état des lieux d'entrée sera établi lors de la libération du bien par ce même locataire.

L'état des lieux doit porter **« sur l'ensemble des locaux et équipements d'usage privatif mentionnés au contrat de bail et dont le locataire a la jouissance exclusive »**, précise le décret n°2016-382 du 30 mars 2016.

Ce support est le gage de la bonne exécution des obligations respectives des parties au sens des articles 6 et 7 de la loi du 6 juillet 1989.

L'état des lieux d'entrée va témoigner du respect par le bailleur de son obligation de délivrance de la chose louée.

Par l'état des lieux de sortie, le bailleur va être informé du respect des obligations imparties au locataire.

L'état des lieux peut avoir également des fonctions informatives ou probatoires moins connues ; la mention de la nouvelle adresse du locataire sortant déterminera le lieu de la notification d'un droit de préemption subsidiaire en cas de baisse du prix de vente.



## l'esprit de la loi

---

Considéré pendant longtemps comme monopole d'huissier, le « constat » d'état des lieux ne l'a jamais été *stricto sensu*, (ce monopole portait notamment sur le calcul de la surface corrigée, dans le cadre précis de la loi de 1948).

La forme actuelle de l'état des lieux de la loi du 6 juillet 1989 trouve son origine dans l'article 21 de la loi Quillot (1982). Dans sa volonté de simplifier les rapports locataire – bailleur, le législateur a choisi, en imposant un mode contradictoire, de privilégier le dialogue entre les parties, sachant que ce n'est qu'à défaut que le recours à un huissier pourra être envisagé.

Les articles 3 des lois Méhaignerie (1986) et Mermaz (1989) modifiée par la loi Alur (2014) ont repris cette position.

Art. 3-2. (loi du 6 juillet 1989 modifiée) :



*Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi **contradictoirement** et **amiablement** par les parties ou par **un tiers mandaté** par elles et joint au contrat de location.*



Le texte concernant les états des lieux a été modifié par la loi Alur, le mot amiablement (par opposition au constat d'huissier) a été introduit pour indiquer que l'état des lieux peut se faire simplement entre les parties, sans donner lieu à rémunération. Le texte précise également la possibilité de faire appel à un tiers mandaté et rémunéré par les parties.

En résumé, deux solutions sont tout d'abord proposées et ce n'est qu'à défaut d'entente sur l'une ou l'autre que le recours à l'huissier devra se faire.

## Qu'entend-on par « parties » ?

Les définitions de partie et de tiers sont les définitions classiques :

•est partie la personne qui a participé, directement ou indirectement, à la conclusion d'un contrat ; est tiers celui qui n'y a pas participé.

Un professionnel de l'immobilier, par exemple, ne peut avoir la qualité de tiers puisqu'il revêt celle de mandataire du bailleur pour conclure le contrat de bail.

Il devra proposer un tiers à son locataire et à son propriétaire pour leur facturer cette prestation. (voir chapitre honoraires état des lieux)

Si un état des lieux vous a été facturé et qu'il a été fait par le professionnel de l'immobilier et non par un tiers, vous pouvez en exiger le remboursement.

Le métier d'Opérateur en états des lieux existe depuis une trentaine d'années. Ils sont entre 2 000 et 2 500 répartis sur tout le territoire national.

**La FOPEL est leur syndicat professionnel.**

---



## la forme de l'état des lieux

L'état des lieux peut être établi de trois manières :

•**directement entre les parties au contrat de bail** ; il est alors amiable, contradictoire et donc gratuit ;

•**par un tiers mandaté par les parties** ; les honoraires du tiers, sont répartis par moitié entre le bailleur et le locataire et exigibles au jour où l'état des lieux est dressé ;

•**par un huissier**, si les parties n'ont pu s'accorder sur les formes précédentes.

Désormais, le locataire peut demander un complément à cet état des lieux d'entrée dans un délai de dix jours à compter de son établissement, y compris s'il a été dressé par voie d'huissier. En cas de refus du bailleur, le locataire pourra saisir la commission départementale de conciliation. Les textes reconnaissent désormais l'état des lieux sous forme électronique avec remise par voie dématérialisée (article 3 du décret du 30 mars 2016).



## les honoraires pour l'établissement de l'état des lieux \_\_\_\_\_

**Le « contradictoire » est un mode d'expression simple qui permet à chacune des parties de s'exprimer librement ; il est donc réputé sans frais.**

Cependant, le terme gratuit, couramment utilisé pour qualifier l'état des lieux contradictoire amiable, ne concerne que le seul cas où les protagonistes (locataire et propriétaire) partagent le même intérêt à rédiger eux-mêmes l'état des lieux, sans recourir à aucune aide extérieure.

Dans le cas contraire, la réponse est apportée par le décret n°2015-587 du 29 mai 2015 dans son annexe I :



*Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret.\* Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.*

\*Cette mention est obligatoire dans les baux rédigés par un mandataire, à peine de nullité.

**Attention** : la répartition des honoraires ne concerne que l'état des lieux d'entrée, est réputée non écrite la facturation des états des lieux de sortie au locataire.

\* Le plafond a été fixé à 3 € TTC par m<sup>2</sup> pour chacune des parties, ceci est un plafond. La moyenne nationale de tarification pour un état des lieux est proche de 120 € TTC du T1 ou T3 (source FOPEL) somme à diviser entre le locataire et le propriétaire.



# les fonctions et le contenu de l'état des lieux contradictoires

Trois décrets fixent les règles de conduite des parties au début, pendant et à la fin du bail.

• **Le décret du 6 mars 1987** précise les conditions de confort et d'habitabilité d'un logement. Il sera complété par le décret du 30 janvier 2002 dit de décence du logement. (voir en fin de livret)

• **Le décret n°87-712 du 26 août 1987** énumère les responsabilités locatives imputables au locataire. (voir en fin de livret)

• **Le décret n°2016-382 du 30 mars 2016** fixe le contenu de l'état des lieux :



**L'état des lieux décrit le logement et constate son état de conservation. Il comporte au moins les informations suivantes :**

## **1° A l'entrée et à la sortie du logement :**

- a) Le type d'état des lieux : d'entrée ou de sortie ;
- b) Sa date d'établissement ;
- c) La localisation du logement ;
- d) Le nom ou la dénomination des parties et le domicile ou le siège social du bailleur ;
- e) Le cas échéant, le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;
- f) Le cas échéant, les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie ;
- g) Le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun ;
- h) Pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images ;
- i) La signature des parties ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;

## **2° A la sortie du logement :**

- a) L'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire ;
- b) La date de réalisation de l'état des lieux d'entrée ;
- c) Eventuellement, les évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement constatées depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée. »

Les relevés des consommations énergétiques seront indiqués dans l'état des lieux pour permettre l'établissement du futur diagnostic technique de performance énergétique.

Lors de l'établissement de l'état des lieux, le bon fonctionnement des détecteurs de fumée, dont l'installation incombe désormais uniquement au propriétaire, devra être vérifié.

Par ailleurs, l'application des nouveaux textes, notamment sur la décence, ont rendu complexe la rédaction des état des lieux. De plus, des éléments de diagnostics sont désormais obligatoires

Cet état des lieux va ainsi permettre au locataire d'avoir l'assurance que son logement est décent, aux normes, et ne présente pas de danger pour sa santé ou sa sécurité.



## les retenues sur dépôt de garantie seront dûment justifiées

---

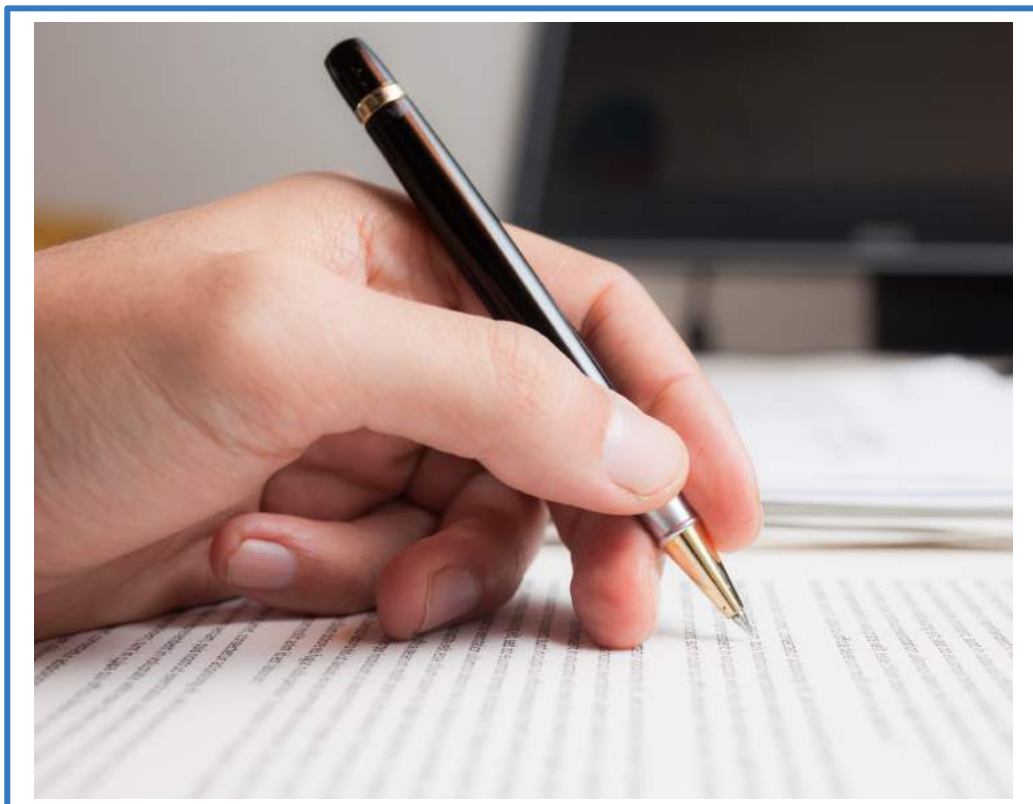
**La fonction principale de l'état des lieux est de permettre de déterminer le « quantum » des dégradations éventuelles causées par le locataire.**

L'état des lieux étant la principale cause des conflits perturbant la relation locataire-bailleur, la précision dans la rédaction de l'état des lieux d'entrée sera pour les deux parties, l'assurance d'une sortie paisible.

La synthèse entre l'état des lieux d'entrée et de sortie détermine les dégradations imputables au locataire selon les termes du décret n°87-712 et hors la vétusté.

Les dégradations éventuelles devront être « dûment justifiées ». Cette justification peut être apportée par le chiffrage d'un « homme de l'art » ou le devis d'un spécialiste, mais également par la production de facture des travaux.

Justifier son préjudice n'est pas un exercice facile, pour autant le législateur n'a pas cru bon de préciser la forme que doit revêtir la retenue sur dépôt de garantie. Il s'est borné à la seule mention qu'elle doit être dûment justifiée.





## les retenues sur dépôt de garantie seront dûment justifiées (suite)

En préambule, il faut savoir qu'il ne pèse sur le propriétaire-bailleur aucune obligation de faire ou de ne pas faire les travaux qui correspondent aux montants des prélèvements effectués sur le dépôt de garantie.

En revanche, suivant son choix, le propriétaire (ou son gestionnaire) ne pourra pas utiliser n'importe quel justificatif.

En effet, si vous (le propriétaire) ne faites pas les travaux et que vous utilisez un devis, vous devrez, dans un premier temps, calculer la vétusté et la soustraire, puis vous devrez également soustraire le déplacement de l'entreprise qui a rédigé le devis, mais également la TVA de 20 % qui n'a pas lieu d'être imputée au locataire puisqu'il n'y aura pas de travaux réalisés donc pas de facture. Le devis est le plus inéquitable pour le locataire et le plus compliqué à finaliser des justificatifs.

Si vous faites les travaux, même exercice, mais uniquement sur le calcul de la vétusté qu'il faudra soustraire. C'est le cas de figure le plus simple, mais vu le temps qu'il vous faut pour faire deviser, puis réparer, puis recevoir la facture, le délai de deux mois pour opérer la restitution du dépôt de garantie ne pourra pas être respecté.

Le plus souvent un troisième cas intervient : c'est celui qui mixe les deux. Il y a des éléments que vous souhaitez réparer et d'autres beaucoup plus tard ou éventuellement jamais. Dans ce cas le plus simple, le plus rapide et le plus efficace des justificatifs : c'est le chiffrage d'un homme de l'art.

C'est aussi le justificatif qu'avait préconisé la doctrine des années 1990.

**Un homme de l'art est un professionnel qui maîtrise sa pratique.  
Il est indépendant et assuré.**

Son chiffrage fait foi auprès des tribunaux car il présente toutes les garanties d'équité et de fiabilité. En effet, si le montant communiqué par l'homme de l'art n'est pas bon, il engage sa responsabilité et son assurance garantira son erreur.

Le chiffreur calcule la vétusté et délivre les documents qui vous permettront de traiter les deux cas : avec et sans travaux.

Aujourd'hui, on trouve ces hommes de l'art sous diverses formes de sociétés spécialisées qui proposent leurs services en ligne.





## la vétusté

---

**La vétusté est définie comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement.**

L'article 1755 du Code civil précise qu'aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles sont occasionnées par vétusté ou force majeure.

Le décret 2016-382 du 30 mars 2016 fixe les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale. Il indique également que les parties peuvent convenir de faire un choix parmi les grilles de vétusté ayant fait l'objet d'un accord collectif.



Afin d'éviter de commettre des erreurs dans la rédaction d'un état des lieux, de nombreux outils sont à la disposition des propriétaires-bailleurs et des professionnels.



## les nouveaux outils indispensables de l'état des lieux

---

Nous sommes nombreux à posséder une tablette Android ou iPad et **la rédaction des états des lieux sur un support informatique s'impose pour de très nombreuses raisons :**

- pour la lisibilité,
- pour la conservation (stockage illimité),
- pour l'envoi par email au format pdf (très pratique et très rapide),
- pour intégrer de nombreuses photos (et les rendre opposables).

**Il existe de nombreux logiciels sur le marché.**

# Décret n°87-149 du 6 mars 1987 f

## ixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location

Version consolidée au 28 mars 2018

### Article 1

Les normes mentionnées à l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée sont les suivantes :

1° Les logements à usage d'habitation ou la partie de locaux à usage mixte professionnel et d'habitation destinée à l'habitation doivent présenter les caractéristiques ci-après :

#### a) Composition et dimensions :

Un logement comprend au minimum une pièce d'habitation et les pièces de service attenantes suivantes : cuisine ou coin cuisine, salle d'eau et cabinet d'aisances, celui-ci pouvant être situé dans la salle d'eau ; cette pièce d'habitation doit avoir au moins neuf mètres carrés lorsque la cuisine est séparée ou au moins douze mètres carrés lorsqu'il existe un coin cuisine. La hauteur sous plafond des pièces d'habitation et de la cuisine est égale au moins à deux mètres vingt. Toutefois, celle-ci peut être inférieure à deux mètres vingt, sans être inférieure à deux mètres, à condition que le logement n'ait pas subi de division en hauteur depuis le 1er septembre 1948. La surface habitable est déterminée conformément à l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

#### b) Ouverture et ventilation :

Toute pièce d'habitation est pourvue d'un ouvrant donnant à l'extérieur du bâtiment permettant une aération et un éclairage suffisants et assurant le bon usage du logement et la conservation du bâtiment. Toute pièce de service est pourvue d'un ouvrant donnant à l'extérieur du bâtiment ou, à défaut, est équipée d'un système d'évacuation débouchant à l'extérieur du bâtiment et assurant le bon usage du logement et la conservation de ce bâtiment.

#### c) Cuisine ou coin cuisine :

La cuisine ou le coin cuisine est intérieur et comprend un évier avec siphon raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel sont installées l'eau potable froide et l'eau chaude. La cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

#### d) Salle d'eau et cabinet d'aisances :

La salle d'eau est intérieure au logement, constitue une pièce séparée et comporte une baignoire ou une douche et un lavabo munis de siphons et alimentés en eau chaude et froide. Le cabinet d'aisances est intérieur au logement, constitue une pièce séparée, à moins qu'il ne fasse partie de la salle d'eau, et est pourvu d'une cuvette à l'anglaise et d'une chasse d'eau. S'il est équipé d'une fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau. Le cabinet d'aisances est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas. Les sols sont étanches et les parois situées autour de la douche et de la baignoire sont protégées contre les infiltrations.

#### e) Gaz et électricité :

Le logement est alimenté en électricité, et, le cas échéant, en gaz. Ces alimentations, ainsi que la ventilation des pièces où le gaz est utilisé, répondent aux besoins normaux des usagers ; ces installations doivent assurer la sécurité des utilisateurs.

Les nouvelles installations électriques et les nouvelles alimentations en gaz éventuelles, ainsi que la ventilation des pièces où le gaz est utilisé, sont conformes à la réglementation.

#### f) Eau :

Les installations d'eau intérieures au logement assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants.

2° La partie des locaux à usage professionnel ainsi que les locaux professionnels obéissent à la législation en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité des travailleurs.

3° Les sols, murs, plafonds des logements ou locaux ci-dessus ne présentent pas d'infiltration ni de remontée d'eau. Les ouvrants sont étanches à l'eau et en bon état de fonctionnement.

4° L'immeuble ne présente pas de défaut d'entretien grave. Le gros oeuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien. La couverture, ses raccords et ses accessoires sont étanches.

.../...

# Le décret n°87-712 du 26 août 1987

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ; Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises : Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières : Dégorgeement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ; Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages : Réfection des mastics ; Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies : Graissage ; Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité : Graissage ; Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles : Nettoyage et graissage ; Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons : Maintien en état de propreté ; Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol : Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ; Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures : Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau : Dégorgeement : Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ; Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance : Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ; Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ; Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ; Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Eviers et appareils sanitaires : Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité. Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.